臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1724號

原　　告　黃玉斯
訴訟代理人　李志澄律師
複　代理人　林國明律師
被　　告　茂金建設股份有限公司
法定代理人　侯尹博

上列當事人間請求返還所有權狀事件，經本院於民國108 年8 月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將如附表所示之建物所有權狀正本返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）按坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（以下稱系爭土地），面積1169.68 平方公尺、持分10萬分之1108，及坐落系爭土地之新北市○○區○○段○○○○○號即建物門牌新北市○○區○○路○○巷○○號房屋（以下稱系爭建物），為原告所有。惟被告卻占有系爭建物之所有權狀正本，無故未返還予原告，侵害原告之所有權，原告自得依民法第767 條規定，請求被告返還系爭建物之所有權狀正本。

（二）被告主張原告未付清地政士代辦費等，依同時履行抗辯，拒絕返還所有權狀正本云云。惟與被告有合建契約關係者，係訴外人黃雙得（下稱黃雙得）而非原告，自無民法第264 條同時履行抗辯之適用。況依黃雙得與被告簽立之合建契約書第12條規定，僅針對產權登記費用約定各自負擔，並無約定產權登記費用與權狀交付互為對待給付，因此有關地政士代辦費等，與所有權狀之交付，非屬對待給付。

（三）又被告抗辯合建找補金額部分，業經臺灣高等法院104 年度重上字第887 號判決認定應由黃雙得給付被告新臺幣（下同）7,470,257 元，經最高法院107 年度台上字第1940

號判決駁回上訴而確定，被告雖不服提起再審，亦經最高法院以108 年度台再字第25號判決駁回再審，被告另再提起訴訟，有違既判力而不合法，甚且，此亦屬被告與黃雙得間之契約關係，與本件原告請求無關。

（四）聲明：被告應將新北市○○區○○段○○○○○號即建物門牌新北市○○區○○路○○巷○○號房屋（權利範圍全部）之建物所有權狀（權狀字號：103 北重建字第020269號）正本返還予原告。

二、被告主張：

（一）訴訟原告應為黃雙得，並非黃玉斯，因合建地主是黃雙得，共選擇分屋六戶其中一樓為其指定起造人。因原告尚未依系爭合建契約第6 條付清地政士代辦費及相關規費，被告依民法第264 條主張同時履行抗辯。

（二）被告於民國103 年11月30日將超分建物尚欠不足土地持分10萬分之518 移轉過戶予黃雙得，並於104 年1 月16日付清樓上找補，並交屋取回建物權狀。惟黃雙得並未付清代書費及規費及1 樓找補款，黃雙得欲強行取回土地權狀正本，親臨工務所爭吵，被告考慮黃雙得年事已高，怕出意外，不得已交付土地權狀，黃雙得竟於104 年1 月28日將系爭土地過戶予原無土地持分之原告。而原告曲解合建契約書第12條規定係指建物工程進行至八樓樓板完成時，地主應將建商可分得之土地，移轉給建商，係針對土地部分，與系爭建物權狀無關等語資為抗辯。

（三）聲明：請求駁回原告之訴。

三、不爭執事項：

（一）原告為系爭建物之所有權人（本院卷第15頁）。

（二）系爭建物所有權狀確實為被告之法定代理人侯伊博持有保管中（本院卷第136頁）。

四、本院之判斷：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權

之虞者，得請求防止之，民法第767 條第1 項定有明文。再按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上字第2182號裁判意旨參照）。兩造對於系爭建物權狀為原告所有一節並未爭執，而被告既抗辯對於系爭建物權狀非無權占有，自應由被告就其占有正當權源之事實負舉證責任。

（二）查被告就其占有系爭建物權狀係有正當權源之事實，並未提出任何證據以實其說，其雖抗辯依系爭合建契約書第6條、民法第264 條有同時履行抗辯權云云。然觀諸卷內系爭合建契約書所載（本院卷第49至69頁），締約人為黃雙得等人（地主）與茂金建設股份有限公司，原告顯非系爭契約之當事人，縱使被告依系爭合建契約第6 條有向黃雙得請求給付地政士代辦費及相關規費之權利，原告亦不因此負有對待給付義務，是被告所持前揭抗辯，顯與本件原告之請求無涉。是被告以原告之祖父黃雙得尚未給付地政士代辦費用為由，主張同時履行抗辯權，而拒絕交付系爭權狀云云，顯屬無據。因此，被告持有系爭建物所有權狀正本顯無合法權源，原告請求被告返還為有理由。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項規定，請求被告應將系爭建物權狀返還原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　12　　日

民事第三庭　　法　官　王凱俐

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　108　　年　　9　　月　　12　　日

書記官　涂苑君

附表

編號	標的	建號	所有權人	權利範圍	權狀字號
1	建物	新北市三重區成功段6303建號	黃玉斯	全部	103 北重建字第020269號